

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
EIKEBOOMLAAN 2 JOPPE
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 99.466
IDnr. : NL.IMRO.0262.buEikeboom2Jo-BP41
Datum : januari 2023
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : vastgesteld 13 maart 2023/ besl.nr.: 2020-183938

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	4
1.4	LEESWIJZER	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.2	NIEUWE SITUATIE	11
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	16
3	BELEIDSKADER.....	18
3.1	INLEIDING	18
3.2	RIJKSBELEID	18
3.3	PROVINCIAAL BELEID	20
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
4	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	29
4.1	INLEIDING	29
4.2	GELUID.....	29
4.3	LUCHTKWALITEIT	30
4.4	GEUR	31
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	32
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	33
4.7	BODEM	37
4.8	WATER	38
4.9	ECOLOGIE.....	42
4.10	ARCHEOLOGIE	47
4.11	CULTUURHISTORIE	51
4.12	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	53
5	JURIDISCHE ASPECTEN	55
5.1	INLEIDING	55
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	56
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	56
6	UITVOERBAARHEID	62
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	62
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	62
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	64
BIJLAGE 1	VERKENNEND EN AANVULLEND BODEM- EN ASBEST ONDERZOEK, ASFALT EN FUNDATIE ONDERZOEK	
BIJLAGE 2	QUICKSCAN FLORA FAUNA	
BIJLAGE 3	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	
BIJLAGE 4	SELECTIEBESLUIT ARCHEOLOGIE	
BIJLAGE 5	PVE ARCHEOLOGIE	
BIJLAGE 6	GO_TABELLEN EIKEBOOMLAAN2 JOPPE	
BIJLAGE 7	STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING	

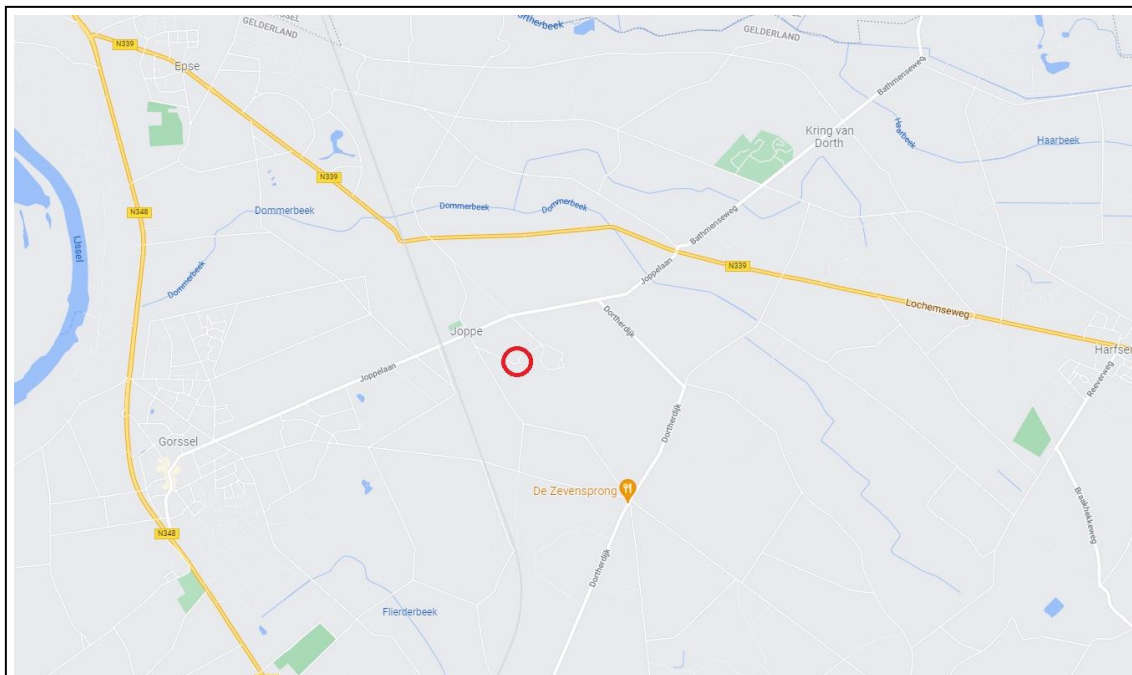
1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Voorliggend plan heeft betrekking op de percelen behorend bij Eikeboomlaan 2 te Joppe. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsactiviteiten al geruime tijd zijn gestaakt. De pachter is vertrokken en de eigenaar wil gebruik maken van de zogenaamde FAB-regeling – functieverandering agrarische bedrijven. De eigenaar/initiatiefnemer wil het landgoed verfraaien en kan een economische drager realiseren, door in ruil voor de te slopen stal en wagenloods, een nieuwe woning met bijgebouwen terug te bouwen.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt het gebruik van het perceel Eikeboomlaan 2 voor burgerbewoning niet mogelijk. Ook laten de bouwregels de bouw van een nieuwe woning niet zonder meer toe.

Om het gebruik voor wonen mogelijk te maken, met in totaal 2 woningen op het perceel, is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Eikeboomlaan 2 Joppe' dient hiertoe.



Figuur 1 – Globale ligging plangebied (Bron: Google Maps)

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten oosten van de kern Gorssel, op het landgoed 't Joppe.

De kadastrale percelen 1440, 1442, 1444, 1445, 1446, 1495, 1855 en 4039 maken deel uit van het plangebied. Op de percelen 1442, 1444, 1446 en 1855 zullen sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven. De begrenzing is afgestemd op een combinatie van grenzen uit het vigerende bestemmingsplan, de kadastrale grenzen en het inpassingsplan dat specifiek voor

deze ontwikkeling is opgesteld. Hierin zijn vooral de aanwezige bouwval en het vigerend bouwvlak leidend geweest.



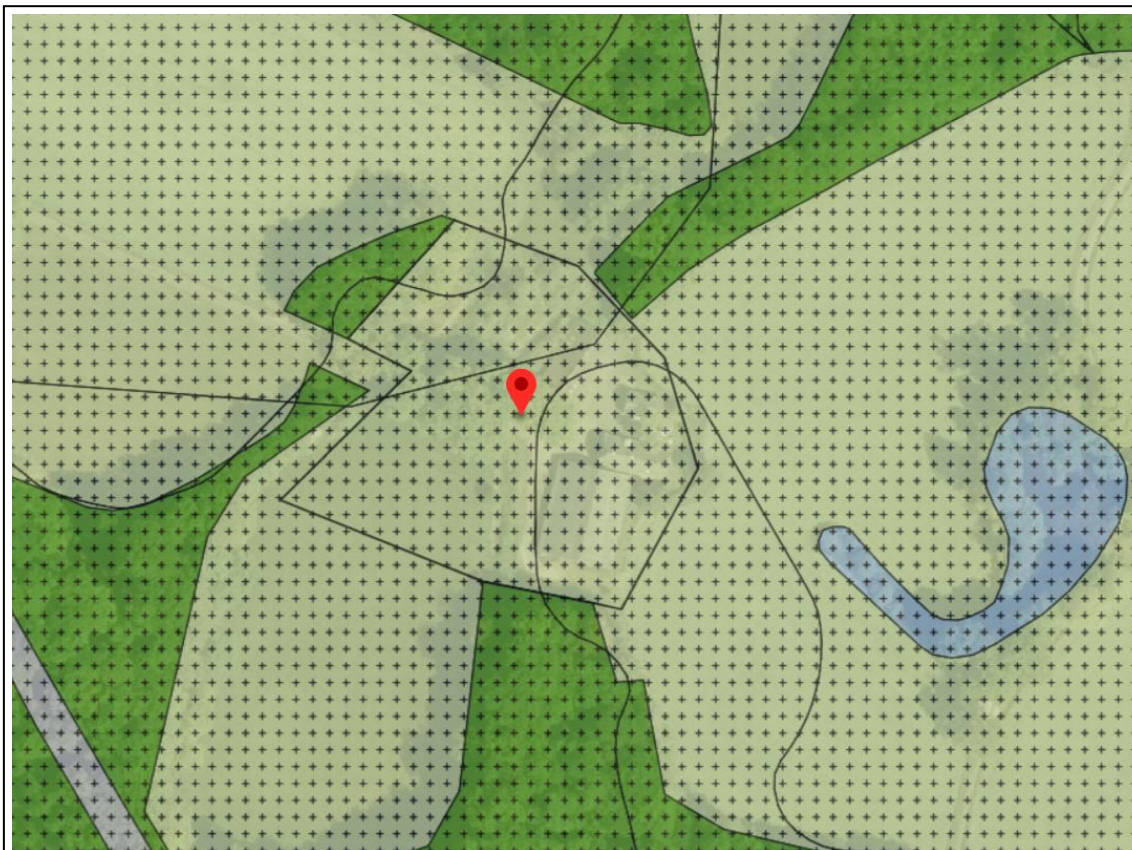
Figuur 2 - Begrenzing en ligging plangebied (rood omlijnd) op een luchtfoto met daarop liggend de basistopografie

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemmingen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' als bedoeld in artikel 4. De gronden zijn daarmee bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast moet het agrarische gebruik rekening houden met aanwezige natuurwaarden. Ter bescherming van deze natuurwaarden is een omgevingsvergunningenstelsel in het leven geroepen. Werken en/of werkzaamheden die de natuurwaarden kunnen aantasten zijn vergunningsplichtig. De gebouwen, onderverdeeld in agrarische bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen, zijn binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan. Het bestaande aantal bedrijfswoningen is maatgevend. Specifiek voor het plangebied gaat het daarbij om één bedrijfswoning.



Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', ter hoogte van het plangebied (rood stip)

Daarnaast geldt in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van landgoederen.

Verder zijn er drie gebiedsaanduidingen van toepassing op het plangebied, te weten:

1. 'beschermingszone natte landnatuur';
2. 'landschapstype bos en landgoederenlandschap';
3. 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

De aanduiding 'beschermingszone natte landnatuur' is bedoeld voor een optimale ontwikkeling van natte natuurwaarden. Binnen deze zones moet voor werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding, natte natuurwaarden etc., advies worden gevraagd van het waterschap.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapstype bos en landgoederenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling de landschaps- en natuurwaarden. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de ter plaatse geldende karakteristieken.

Ter plaatse van de aanduiding met betrekking tot de reconstructiewetzone gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Tevens geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge, middelmatige en respectievelijk lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden zoals de verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Ook geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' onlangs vastgesteld en van kracht. In dit (paraplu) bestemmingsplan is het geldende parkeerbeleid van de gemeente verwoord.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hiervoor is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden' hebben. Op gronden met deze bestemming is het gebruik voor burgerwonen en de nieuwbouw van een burgerwoning niet mogelijk. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van het perceel Eikeboomlaan 2 op het landgoed 't Joppe voor meerdere woonfuncties (in totaal 2 woningen) mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 Omgeving

Het erf is gelegen aan de Eikeboomlaan 2 te Joppe in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten oosten van de kern Gorssel, op het landgoed 't Joppe. Het perceel maakt deel uit van het zogenaamde bos en landgoederenlandschap. De omgeving kenmerkt zich door oude boerderijen, het kasteel oftewel landhuis 't Joppe met zijn parkachtige historische tuin. Verder wordt kleinschalig landschap veelal afgewisseld met bos. In de omgeving zijn veel lanen met dubbele boomrijen aanwezig zoals de Joppelaan. De Eikeboomlaan zelf heeft alleen in het begin en aan het eind een dubbele laan. Dit is goed te zien in de onderstaande figuur.



Figuur 4 – Luchtfoto omgeving van het perceel Eikeboomlaan 2

De directe omgeving van het perceel heeft landgoed karakter. Aan de ene kant kleinschalige agrarische weilanden die ingesloten zijn door bospercelen en bomenrijen. De andere kant wordt gekenmerkt door het park van het landgoed en het landhuis zelf met zichtlijnen en coulissen-landschap.

2.1.2 Historie

De oudste historische bronnen van de aanleg van 't Joppe gaan terug tot in 1565.

Het erf is een voormalige pachtboerderij op het landgoed 't Joppe dat al vanaf 1867 aanwezig was op het topografisch kaartmateriaal. De agrarische bedrijfsvoering is hier enkele jaren geleden gestaakt.

Bekijkt men de topografische kaarten van 1867 tot heden, dan wordt duidelijk dat in wezen de structuur, zoals het landgoed is ontworpen met de uitgangspunten van de Engelse landschapsstijl, nog intact is. Kenmerkend zijn de slingerende paden en de open aaneengeschakelde ruimten omzoomd door bosgebieden.

Om dit duidelijk te maken zijn de paden in zichtlijnen van 1890 en 1911 geprojecteerd op de topografische kaart van 2019, meer dan 100 jaar later. Het valt op dat maar enkele wegen zijn aangepast of verdwenen en dat van de groen- en waterstructuur het merendeel nog aanwezig is.



Figuur 5 - Kaart plangebied 1890 met paden en zichtlijnen (plangebied rood pijl)



Figuur 6- Kaart plangebied 1911 met nieuw gebouw (plangebied rood pijl)



Figuur 7 - Kaart plangebied 2019, met paden en zichtlijnen van 1890 en 1911

Rond 1911 wordt er een gebouw noordelijk van de boerderij toegevoegd. De dubbele (oostelijke) laan lijkt met een slinger aan het eind, bij de bebouwing te eindigen. Vanuit het zuiden loopt er nu ook een pad langs de haag/bomensingel naar de boerderij. Het pad ten noorden van het bosschage lijkt verdwenen, zoals

ook de zuidelijke begrenzing van het erf – de sloot. De boomgaard, bosschage en eikenbosje zijn niet wezenlijk veranderd.

Lange tijd verandert er niet veel rond het erf. De volgende grote verandering is de bouw van een grotere stal ten zuiden van het hoofdgebouw, waarbij de oude stal verdwijnt. Medio jaren zeventig van de vorige eeuw komt er een grotere stal die haaks op de boerderij is gericht. In 1988 wordt deze nog vergroot tot het huidige formaat. Ook wordt er in 1988 een bijgebouw in het verlengde van de dubbele bomenrij opgericht. Het gebouw staat hiermee in de zichtlijn als men van deze kant richting boerderij loopt.



Figuur 8 – kadastrale grenzen en luchtfoto

De historische structuur van het landschap/landgoed is heel goed afleesbaar aan de huidige kadastrale percelen. Niet alleen hebben de meeste groenstructuren een eigen kadastraal perceel. Ook de waterlopen hebben hun eigen kadastrale percelen. Zo is er aan de oostzijde nog de oorspronkelijke plek van de brug naar het weiland in het kadastraal perceel herkenbaar. Dit (water)perceel loopt tevens door naar een T-einde. Het is aannemelijk dat ter plaatse eveneens water aanwezig was en ook in het plangebied sprake was van een dubbele sloot, of de huidige sloot iets zuidoostelijker was gelegen. Op de luchtfoto is deze waterloop tegenwoordig nog goed herkenbaar, direct noordelijk van de wagenloods.

Het gehele plangebied is onderdeel van de monumentale parkaanleg bijbehorend bij het landgoed 't Joppe, tevens rijksmonument.

2.1.3 Bebouwing en het erf

Het plangebied bestaat als het ware uit twee delen die opgesplitst worden door een sloot. Het westelijke erf is onbebouwd en de voormalige voeropslag is nu ruige grond. Het oostelijke erf is bebouwd en verhard met vier gebouwen en omvat de rest van het voormalige boerenerf. De bebouwing bestaat uit een (boerderij)woning en 3 agrarische gebouwen: de wagenloods, de grote stal en de schuur. De gronden

tussen de gebouwen zijn voor een groot deel verhard en hoofzakelijk in gebruik als (agrarisch) erf. Er staat momenteel circa 1.415 m² aan bebouwing op het perceel.

Het erf wordt ontsloten via de Eikeboomlaan, die westelijk van het plangebied ligt en op het erf eindigt. Te zien is dat er vooral beplanting aanwezig is rondom de toegangsweg en op het westelijke gedeelte van het plangebied. Naar het oosten toe richting het landhuis 't Joppe is het erf opener met minder dominante beplanting. Verder eindigt een (wandel)laan van het landgoed aan de noordoostzijde bij het plangebied.



Figuur 8 – Luchtfoto plangebied met overzicht bebouwing

2.2 NIEUWE SITUATIE

De agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Eikeboomlaan 2 te Joppe zijn inmiddels beëindigd. De huidige eigenaar van het perceel, tevens initiatiefnemer, heeft een plan opgesteld om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. In ruil daarvoor zal één nieuwe burgerwoning worden gebouwd.

Omdat het plangebied in een bijzonder gebied ligt en onderdeel uitmaakt van een rijksmonument, is veel aandacht geschonken aan de nieuwe ruimtelijke situatie. Er is met name gekeken op de historische ontwikkeling en de oorspronkelijke parkaanleg een inrichtingsplan opgesteld.

Hieruit komt voort dat in voorliggend plan gemotiveerd afgeweken wordt van het geldend FAB-beleid omdat de cultuurhistorische waarde zwaarder weegt. Met de sloop van de agrarische bebouwing wordt voldaan aan de voorwaarde uit het FAB-beleid en ontstaan mogelijkheden om de benodigde ruimtelijke kwaliteitsverbetering te kunnen realiseren. Er wordt voor 1.120 m² aan gebouwen gesloopt. Daarmee ontstaat er één bouwrecht voor een nieuwe woning met bijgebouw. In hoofdstuk 3.4.2 zal verder worden uitgeweid over de relatie tussen het onderhavige plan en het FAB-beleid.

De onderstaande figuur geeft de te behouden en te slopen bebouwing weer. De bestaande bedrijfswoning, inclusief bijgebouw, blijven gehandhaafd.



Figuur 9 – Luchtfoto plangebied met overzicht bebouwing sloop en handhaven

2.2.1 Bebouwing en erfinrichting

Na de sloop van de overvloedige bebouwing wordt een nieuwe woning met (in pandig) bijgebouw en een nieuw bijgebouw bij de historische boerderij gerealiseerd.

In totaal mag volgens het bestemmingsplan buitengebied, FAB-beleid een nieuwe woning tot 600m³ gerealiseerd. Conform het FAB-beleid is voor het onderhouden van het landgoedperceel (> 1 ha) een bijgebouw van 150m² toegestaan.

Bij de nieuwe FAB-woning mag een bijgebouw van 75m². In totaal wordt maximaal 225 m² bijgebouw gerealiseerd. Zoals voornoemd is het oppervlak van het

bestaande karakteristieke bijgebouw annex stal/berging 90m². De wens is nog een schuur van 75m² bij de bestaande boerderij op te richten. Daarmee blijft nog 60m² aan bijgebouw over die bij de nieuwe woning gerealiseerd wordt.

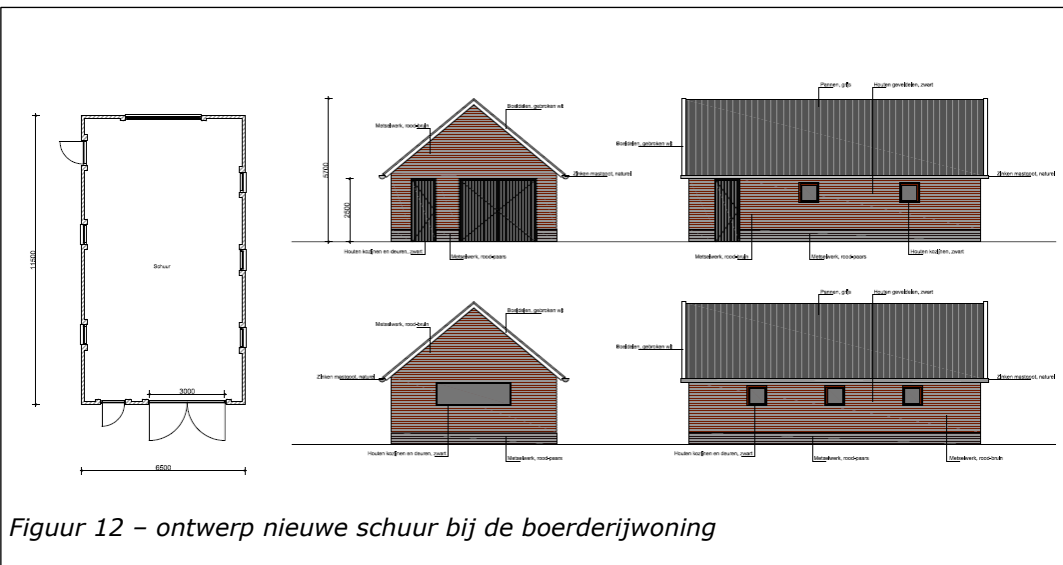
Het bijgebouw van 75m² zuidelijk van de historische boerderij wordt deels op de plek van de te slopen stal gerealiseerd. De rooilijn van het nieuwe bijgebouw ligt, net als de te handhaven schuur, iets naar achteren ten opzichte van het bestaande hoofdgebouw. Door de forse afname aan bouwmasa wordt het erf weer duidelijk compacter dan in de huidige situatie. De ontsluiting van het erf wijzigt niet en blijft via de Eikeboomlaan, de westkant blijft dan ook verhard, terwijl de oostkant de tuinkant is.



Figuur 10 – Te behouden bijgebouw (vanuit zuidwesten)



Figuur 11 – Te behouden bijgebouw met daar achter de boerderijwoning (vanuit noorden)



Figuur 12 – ontwerp nieuwe schuur bij de boerderijwoning

Verder zal er een nieuwe woning met (in pandig) bijgebouw gerealiseerd worden op het erf. Het FAB-beleid gaat bij de herinrichting van het erf uit van de één-erf-gedachte en ziet woning en bijgebouw als zelfstandige bouwvolumes. Zoals eerder genoemd wordt in voorliggend plan met oog op de cultuurhistorisch en monumentale waarde, op het onderdeel één-erf-gedachte, van het FAB-beleid afgeweken. Met name op de boven genoemde punten over de herinrichting van het

erf. Dit in afstemming met de gemeenteraad als ook de welstands- en monumentencommissie.

In plaats van één erf worden er twee ruimtelijk gescheiden erven gerealiseerd. Het bouwvolume van het nieuwe bijgebouw wordt om dezelfde reden aan het nieuwe hoofdgebouw geclusterd, oftewel geïntegreerd/inpandig gerealiseerd. Voor een gedetailleerde uitleg en beschrijving omtrent deze overweging, wordt verwezen naar het inpassings- en beplantingsplan¹, welke bij de regels als bijlage is ingevoegd.

De nieuwbouw wordt als moderne woning noordwestelijk op het erf geplaatst, op de plek van de voormalige kuilvoeropslag. De ontsluiting loopt via een inrit vanuit de Eikeboomlaan langs het nieuwe erf. Het gebouw wordt tegen het bosje geplaatst en middels de waterloop en nieuw aan te leggen beplanting ruimtelijk en ook visueel van het bestaande erf gescheiden. De visuele scheiding heeft vooral met de bestaande parkinrichting en de bijhorende zichtlijnen te maken.

Gezien de ligging op landgoed 't Joppe wordt geen sobere schuur-architectuur beoogd, maar een ontwerp met meer uitstraling. De oude boerderijen waren immers een vast onderdeel van een landgoed en vaak ook prachtiger in uitstraling dan "gewone" boerderijen.

Bijgebouw en woning worden in één volume vormgegeven. De FAB-regels hebben tot gevolg dat de goot- en bouwhoogte op 3 en 9 meter is vastgelegd. Daardoor is er minder ruimte om een verdieping te realiseren. De oplossing hiervoor kan zijn een souterrain te maken waar de slaapkamers gesitueerd worden. Deze krijgen dan licht en lucht door middel van een lichthof. Het grote voordeel van deze indeling is dat de hoofdvorm van de woning refereert aan de verschijningsvorm van een schuur, maar binnen meer mogelijkheden zijn om royale ruimtes te creëren. Ook de uitvoering en materialisering kan worden afgestemd op de schuurreferentie, zonder terug te vallen op een sobere schuurarchitectuur. Zo kan een bijzondere woning ontstaan, die past in een landgoed-omgeving, maar in de monumentale tuininrichting en het oude erf niet domineert.

Navolgend is een uitsnede van het inrichtingsplan (IP) opgenomen, die de nieuwe ruimtelijke situatie weergeeft en een sfeerbeeld/schetsontwerp voor de nieuwbouw.

¹ *Inpassings- en Beplantingsplan Eikeboomlaan Joppe, juni 2022, mRO*



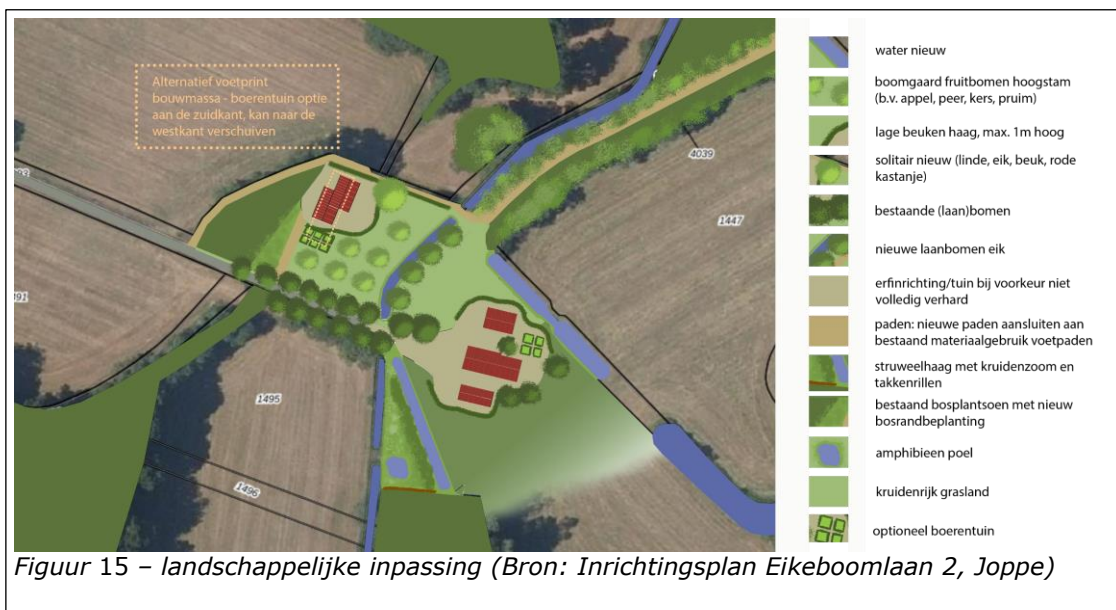
Figuur 13 – Nieuwe situatie Eikeboomlaan (Bron: Inrichtingsplan Eikeboomlaan 2, Laren Gld.)



Figuur 14 – sfeerbeeld nieuwe woning (Bron: D+B architecten)

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Bij de herinrichting van het perceel zal het geheel landschappelijk worden ingepast. Er is uitgegaan van gebiedseigen landschapselementen en karakteristieken die in het monumentale parkontwerp passen zonder het monument te verstoren. De inpassing is afgestemd op de historische kaarten door elementen die in de loop van de tijd verdwenen zijn weer terug te brengen of te versterken.



Er wordt in het inrichtingsplan uitgegaan van een nieuwe hoogstam- en fruitboomgaard, solitaire bomen en een nieuw bosrand. De bestaande laan aan de noordoostkant wordt verlengd en doorgetrokken, zoals (naar verwachting) dat ooit het geval was. Door de sloop van de wagenloods worden de zichtlijnen vanuit deze laan hersteld. Ook worden aan de oost- een westkant van het boerenperceel de oude waterlopen hersteld. De omvang hiervan is nog goed terug te lezen in de kadastrale percelen. Het water dat omgelegd is toen de grote stal is opgericht, zal eveneens teruggebracht worden. Hierdoor ontstaat additioneel oppervlakte water/waterberging in het gebied. Het nieuwe water aan de westkant zal met een struweel begrensd worden en in het open gebied tussen struweel en bestaand waterloop komt een poel. Het erf zelf wordt naar het landschap toe afgegrensd met een laag geschoren beukenhaag die in slingerende lijnen de huidige erfbegrenzing oppakt. Het oude erf zal daardoor qua bebouwing en uitstraling een duidelijke referentie krijgen met de inrichting 100 jaar geleden (zie ook figuur 6).

De inrichting van het nieuwe erf refereert aan de historische situatie. Zo is aan te nemen dat in vroegere tijd, voor de uitbreiding van het boerenbedrijf en de aanleg van het kuilvoer op de ruigte, een fruitboomgaard aanwezig was. Dit landschapselement wordt teruggebracht op een deel van het perceel. De toegang naar het huis vanuit de laan vindt plaats via een half verharde weg. De ruimte tussen bos en inrit wordt opgevuld met een natuurlijk bosrand/boszoom, die bij het bestaande bos past. Naast de nieuwe woning komt een solitaire erfboom die het gebouw vanuit noorden gezien moet inkaderen. Er is eveneens ruimte voor een formele boerentuin, als dat gewenst is. Naar het voetpad in het noorden is een beukenhaag als afgrenzing geplaatst. Schuttingen en andere vormen van erfafscheiding zijn op het landgoed niet passend en ongewenst.

Door de genoemde maatregelen en sloop zal de verstening fors afnemen. Door het terugbrengen en nieuw aan te leggen landschapselementen, wordt zowel vanuit cultuurhistorisch oogpunt, als ook vanuit ecologisch en landschappelijk oogpunt een kwaliteitsverbetering bereikt.

2.2.3 Verkeer en parkeren

De huidige ontsluiting van het perceel Eikeboomlaan 2 Joppe wijzigt door de herbestemming niet. De verkeersaantrekkende werking van de extra woning is dermate gering, dat deze probleemloos op zal gaan in het heersende verkeersbeeld op de Eikeboomlaan en uiteindelijk op de Joppelaan. Op basis van de zogenaamde CROW-richtlijnen wordt uitgegaan van maximaal 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Daarbij wordt opgemerkt dat het voormalige agrarisch bedrijf op deze locatie ook al voor de nodige verkeersbewegingen zorgde.

Verder is er voldoende ruimte op 'eigen terrein' aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de in totaal twee woningen (in dit kader wordt ook verwezen naar figuur 13). Op basis van de recent vastgestelde gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' dient er voor de woningen uitgegaan te worden van 2,4 parkeerplaatsen per woning.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied wordt in het onderhavige bestemmingsplan bestemd voor 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen-FAB'.

De bestemming 'Wonen-FAB' komt in de plaats van een gedeelte van de bestemming 'Agrarisch met waarden' en ligt over een gedeelte van het perceel dat voorheen vooral als agrarisch bouwvlak aangeduid was en na de beoogde herinrichting als erf behorend bij de twee woningen in gebruik zal worden genomen.

Binnen de bestemming 'Wonen-FAB' is de voormalige bedrijfswoning aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – bestaand'. Het bestaande bijgebouw wordt aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – bestaand bijgebouw'. De plek die in het inpassingsplan gereserveerd is voor een nieuw bijgebouw is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – nieuw bijgebouw'. Hier is één bijgebouw toegestaan. De locatie waar de nieuwe woning en bijgebouw zullen komen te staan krijgt de 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw'.

Om te borgen dat de sloop van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen én landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, zijn binnen deze bestemming voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Eén verplichting houdt in dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning pas kan worden verleend nadat de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (die in een bijlage bij de regels zijn aangegeven) zijn gesloopt. De andere verplichting regelt dat de nieuw te bouwen woning uitsluitend mag worden gebruikt, indien binnen 12 maanden na gereed melding van de woning, de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Bij het niet voldoen aan deze voorwaarde kan handhavend worden opgetreden.

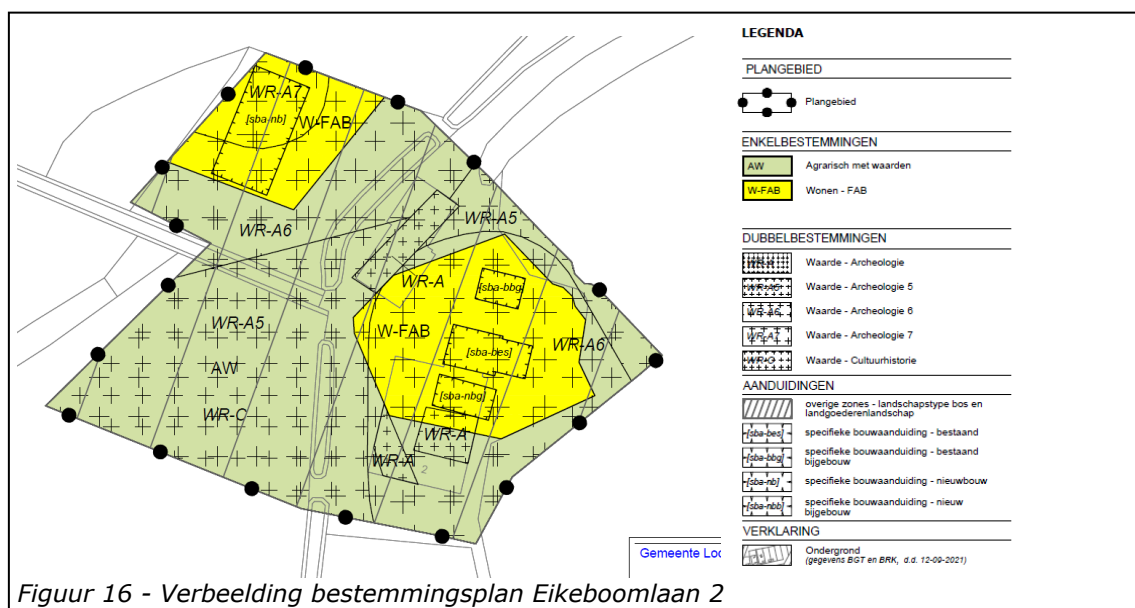
De gronden rondom het nieuwe het erf behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Door de herbestemming verdwijnt het volledige agrarisch bouwvlak en is de beoogde landschappelijke inpassing zonder meer toegestaan.

Verder zijn voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde-Archeologie 5', '6' en '7' en 'Waarde – Cultuurhistorie' van toepassing. De drie laatstgenoemde dubbelbestemmingen voor archeologie zijn qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan

Archeologie'. De dubbelbestemming voor cultuurhistorie is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 5.2.1. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen voor drie zones naar aanleiding van de uitkomsten van archeologisch onderzoek, zie paragraaf 4.10.

Tot slot is aan het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone-landschapstype bos en landgoederenlandschap' toegekend, afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

De overige geldende gebiedsaanduiding uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', de 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied', is *niet* in het voorliggende bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding vooral betrekking heeft op reguleringen bij agrarische bedrijfsactiviteiten. Omdat er geen agrarisch bouwvlak in het plangebied meer voorkomt, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen. Ook de gebiedsaanduiding 'overige zone – beschermingszone natte landnatuur' is niet weer opgenomen omdat deze uit de provinciale verordening komt en inmiddels ter plekke geschrapt is. In onderstaande figuur is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

Met de beoogde functiewijziging van een voormalige boerderij aan de Eikeboomlaan 2 op het landgoed 't Joppe, waarbij een deel van de gronden met een agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming (en de oppervlakte aan

bebouwing op het perceel niet toeneemt), zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt in de Groene ontwikkelingszone, zoals vastgesteld in het Gelderse provinciale beleid. Hiermee ligt het in de invloedssfeer van het Natuurnetwerk Nederland. Het voorliggende plan is echter niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar paragrafen 3.3.2 en 4.9.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, de resultaten van verrichte onderzoeken, een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken en de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dienen bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van

kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Zo wordt een project vanaf 12 woningen of meer aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Relatie tot het plangebied

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, ondanks het feit dat er vanuit planologisch oogpunt op het perceel een woning wordt toegevoegd (de bouw van een nieuwe vrijstaande woning). Uit vast jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

3.2.4 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet.

De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

De provincie legt in deze visie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Om dit te bereiken worden zeven met elkaar samenhangende ambities nagestreefd:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig);
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen; Een voortvarend en innovatief circulair beleid zonder afval.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
5. Bereikbaarheid: Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.
6. Vestigingsklimaat: Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.
7. Woon- en leefomgeving: Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al

in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten kan geconcludeerd worden dat de themakaarten 'Waterbeleid' en 'Natuur- en landschapsbeleid' van toepassing zijn op het plangebied. Uit de themakaart 'Waterbeleid' komt naar voren dat het plangebied gesitueerd is in een intrekgebied. Intrekgebieden zijn de gebieden waar het grondwater maximaal binnen 1000 jaar de pompputten van het waterbedrijf bereikt. De provincie heeft voor deze gebieden geen bijzonder beleid opgesteld. De provincie en haar partners streven ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen.

De themakaart 'Natuur- en landschapsbeleid' geeft aan dat het plangebied gelegen is in een Groene ontwikkelingszone. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

In algemeenheid zet de provincie zich verder in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. Daarbij blijft de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook een belangrijke rol spelen.

Hoewel het plangebied in het buitengebied van de gemeente Lochem ligt, en daarmee geen deel uitmaakt van een stad of dorp, draagt het voorliggende plan (functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met vervangende nieuwbouw) wel bij aan de vitaliteit van het platteland.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 15 december 2021 hebben de Provinciale Staten 'Actualisatieplan 8 Omgevingsverordening' vastgesteld. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij een nieuwe woning wordt gebouwd in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de voormalige

bedrijfswoning in gebruik worden genomen voor burgerwonen, zijn in de Omgevingsverordening geen specifieke regels opgenomen.

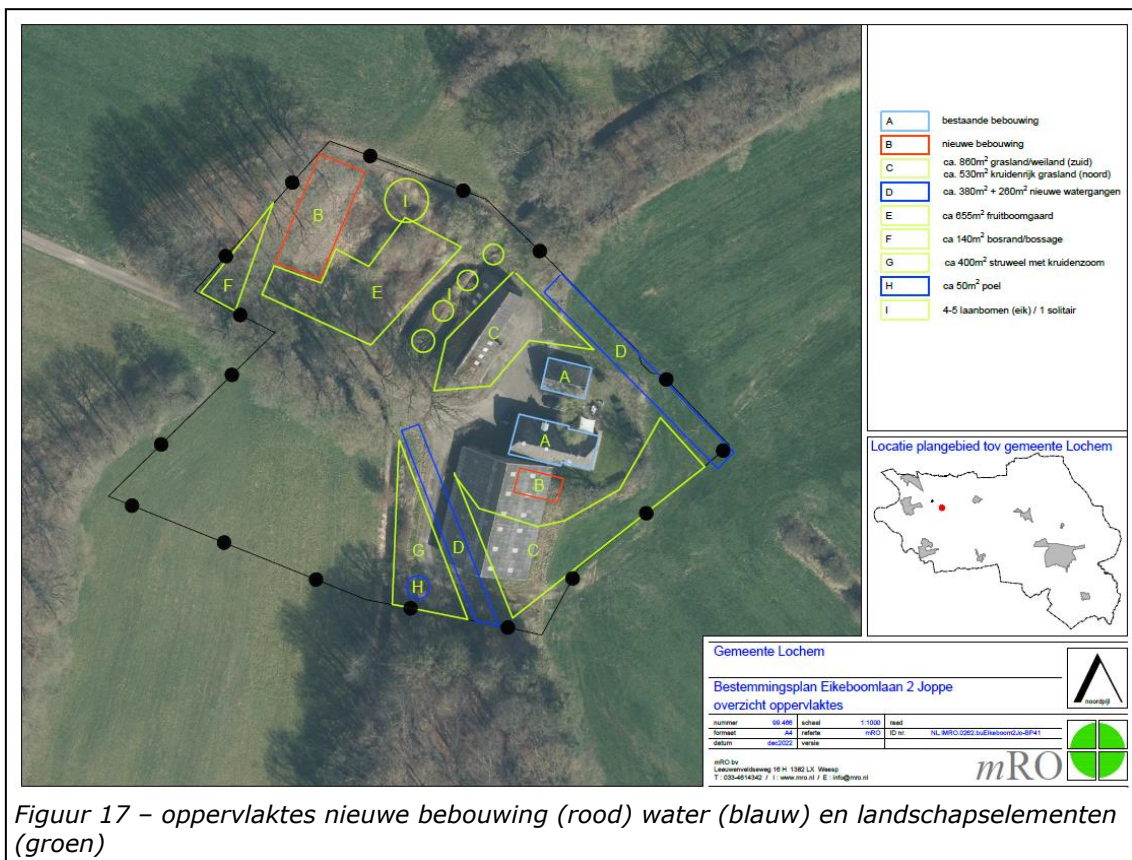
Wel geeft de verordening regels wat betreft de ligging van het plangebied in de Groene Ontwikkelingen zone (GO) van de provincie. Ten tijde van het opstellen van dit plan lagen de uit te werken regels voor de GO als ontwerp ter inzage. Zij omvatten onder andere disconteringsformules om de kwaliteitsverbeteringen van de GO, die verplicht opgenomen zijn, inzichtelijk te maken. Inmiddels zijn de regels vastgesteld (31 mei 2022) en zijn de handleidingen en toelichtingen voor het gebruik van formules aangevuld (juni 2022).

Bij voorliggend plan gaat het om functieverandering met sloop en herinrichting binnen een monumentaal landgoed. Hiervoor geeft de disconteringstabel alleen voor de basis houvast en zal er daarom ook maatwerk toegepast moeten worden. Zeker ook met ook op de cultuurhistorische waarden die eenzelfde rol spelen dan de natuurwaarden in het gebied. De ingevulde tabellen zijn als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Er is uitgegaan van de nieuwe woonbestemming in m² en een discontering van het vigerende bouwvlak van 0,5ha omdat het bouwvlak niet helemaal volgebouwd was. Door het volbouwen van de ruigte in het noordelijke deel van het plangebied komen de berekeningen op een verliesfactor van 200punten. De impactfactor is negatief, door het omzetten van 0.5ha volgebouwd bouwvlak naar 3300m² woonbestemming. Er is op basis van deze berekeningen geen versterking vereist. Hier bovenop komt de verplichte landschappelijke inpassing in het kader van de FAB-regeling. Worden de aan te leggen landschapselementen in het tabblad versterkingsmaatregel van het rekenmodel ingevoerd, komt men in totaal op een positieve balans van 956,1 punten / 0,22ha voor de GO².

Door het terugbrengen van bebouwing en de uiteenlopende typen van nieuwe landschapselementen wordt dus voorzien in een ruime verbetering voor het GO. Daarnaast zorgt het herstel van historische elementen ook voor meer samenhang in de ecologische verbindingen. Zo worden watergangen teruggebracht die in het verlengde van bestaande watergangen zijn gesitueerd. Ander voorbeeld is het realiseren van laanbomen, waarmee doorgaande laanstructuren worden hersteld en daarmee een verbinding tussen al bestaande bomenrijen. Onderstaand een overzicht met de oppervlaktes van de nieuw in te richten elementen. Voor een duidelijke beschrijving van de elementen en hun ecologische waarde wordt naar het beplantingsplan³, die ook als versterkingsplan dient, verwezen.

² *Eikenboomlaan 2 Joppe, Go-Tabellen (bijlage 6 bij de toelichting)*

³ *(erf)Inrichtings- en Beplantingsplan, Eikeboomlaan 2 Joppe, juni 2022, mRO*



Figuur 17 – oppervlaktes nieuwe bebouwing (rood) water (blauw) en landschapselementen (groen)

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

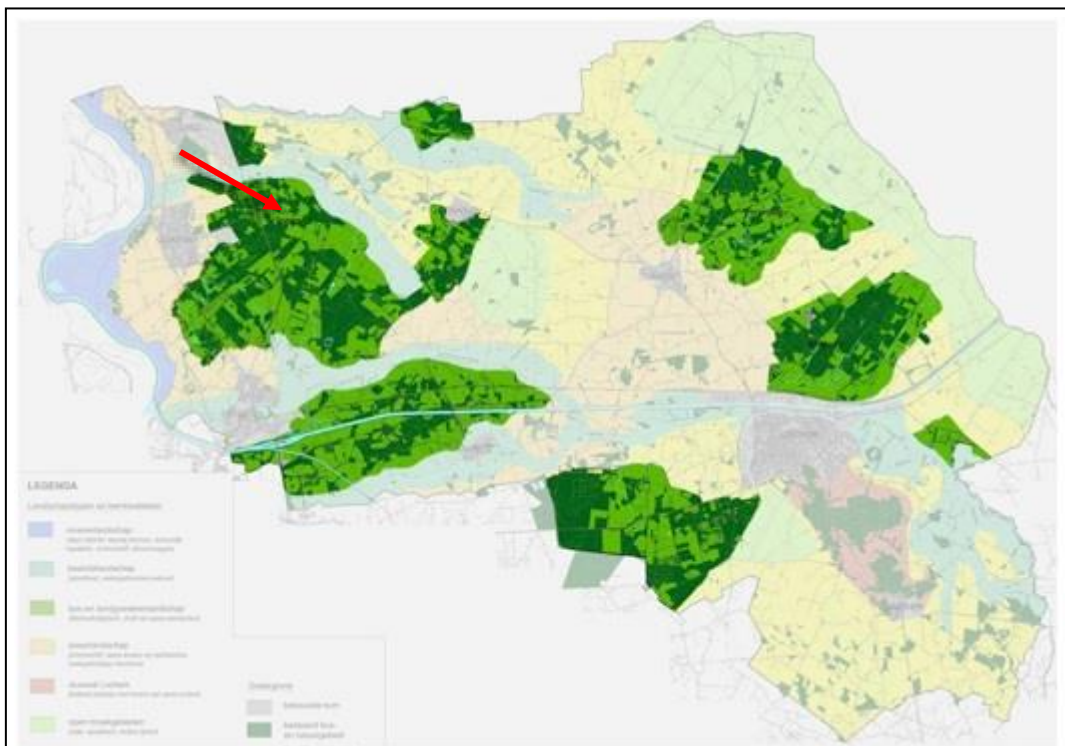
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Landschap

Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, te weten: rivierenlandschap, beekdallandschap, bos- en landgoederenlandschap, essenlandschap, stuwwal Lochem, open broekgebieden en kleinschalig kampenlandschap.

In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'bos en landgoederenlandschap' (zie onderstaande figuur). In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van dit type landschap weergegeven.



Figuur 18 - Landschapstype 'bos- en landgoederenlandschap' met locatie plangebied (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Kastelen, landhuizen, villa's met parkachtige, historische tuinen	Houtwallen versterken tot samenhangende structuren
	Oude boerderijen en landerijen	Boomgroepen en solitaire handhaven
	Bos en houtwallen	Lanen met dubbelbomenrijen versterken
	Afwisseling bos met kleinschalig landschap	Handhaven en herstellen kleinschalig landschap met kenmerkende patronen
	Boomgroepen en solitaire in weides	Behoud en omvorming bestaande bossen
	Lanen met dubbele bomenrijen vaak grenzend aan beekdalen	
Bebouwing	Cultuurhistorisch waardevol	Materialen: baksteen, hout, riet, rode of antracietkleurige pannen of riet genieten voorkeur
	Hallehuis-boerderijen	Eenduidige hoofdvorm
	Herkenbaar gekleurde luiken	Massa afhankelijk van omgeving
	Voorzijde vaak naar weg gericht	

Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Zware erfbeplanting
	Bomen: eik, beuk, kastanje, linde	Solitair
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	Kleinschalige bebouwing: tuinachtige beplanting
	Solitair bomen: bruine beuk, linde, kastanje	Landhuis: parkachtige beplanting en aanleg (exoten, rhododendron, vijvers)
	Hagen: beuk om 'hof'(voortuin), meidoorn, sleedoorn	
	Sierbeplanting en sierhagen (buxus)	

Tabel 1 - Kenmerken van het landschapstype 'bos- en landgoederenlandschap' (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

Binnen de landschappelijke kwaliteiten kunnen verschillende functies zich verder ontwikkelen. Gestreefd wordt naar een versterking van de kernkwaliteiten, terwijl tegelijkertijd ontwikkelingen daarin mogelijk zijn. Sterker nog, ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zorg dragen voor versterking van de aanwezige kwaliteit. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen op gebied van landbouw, als wonen en werken en toerisme en recreatie.

Relatie met het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Eikeboomlaan 2 op het landgoed 't Joppe voor meerdere woonfuncties (in totaal 2 woningen) mogelijk. Een aantal bestaande bijgebouwen zullen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats zal een nieuwe woning gerealiseerd worden. Door middel van een landschappelijke inpassing is gewaarborgd dat de kernkwaliteiten van het bos en landgoederenlandschap niet worden aangetast.

3.4.2 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

Het beleidskader functieverandering (december 2015) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en de zorg voor het landschap centraal staan.

De doelen voor het functieveranderingsbeleid zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

1. Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied door het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied;
2. Het verbeteren van de ruimtelijk kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied, met de volgende subdoelen:
 - Het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen door middel van verevening;
 - Het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de natuur/wateropgave (Gelders Natuur Netwerk, waterberging en dergelijke) door middel van verevening;
 - Het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied door restauratie van karakteristieke bebouwing;
 - Het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

In het beleidskader zijn voorwaarden opgenomen voor toepassing van de functieverandering naar wonen en werken. Daarbij geldt dat regeling voor functieverandering niet alleen geldt voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming.

Ook wordt gestreefd naar minder versterking en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is dan ook sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden en uitgangspunten. De belangrijkste worden hieronder opgesomd.

- Om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen dient minimaal 1.000 m² aan vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing gesloopt te worden;
- Vanaf 1.000 m² vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing ontstaat één bouwrecht.
- Bij nieuwbouw van woningen geldt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Om aansluiting te behouden bij het overgrote deel van de bestaande bebouwde omgeving in het buitengebied dient er in principe in één bouwlaag met kap te worden gebouwd.
- Voor de nieuw te bouwen woning (bouwrecht) geldt een maximum inhoudsmaat van 600 m³ voor het hoofdgebouw.
- Bij nieuwbouw van bijgebouwen geldt als uitgangspunt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Hiermee is het bijgebouw architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Om te voorkomen dat te veel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht heeft de gemeente Lochem bepaald dat bij een nieuw te bouwen woning in principe één bijgebouw gerealiseerd mag worden met een oppervlakte van maximaal 75 m².
- Een bijgebouw moet met een minimale afstand van 5 m en een maximale afstand van 25 m tot de woning worden opgericht.

Nieuwe Erven

Een belangrijk kwalitatief aspect binnen het FAB-beleid is verwoord in de één-erf-gedachte, waarvoor de notitie 'Nieuwe erven II, handreiking ruimtelijke kwaliteit is opgesteld door Provincie en gemeente.

Centraal hierin staat het streven naar een compact erf met gebouwen die een ensemble vormen in het landschap. De ontsluiting wordt bij voorkeur centraal geregeld, leidend naar een gezamenlijk erf. Er dient tevens sprake te zijn van een herkenbaar *hoofdgebouw* en *bijgebouwen*, zowel in materialisatie als verschijningsvorm. Ook is het van belang dat het erf verankerd is in het landschap door onder andere de positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.

Relatie met plangebied

De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Eikeboomlaan 2 past grotendeels binnen de hierboven gestelde kaders. Zo zullen de nog bestaande (voormalige) vrijstaande agrarische bedrijfsgebouwen op het terrein met een gezamenlijk oppervlakte van 1.120 m²

worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één vrijstaande woning opgericht (maximaal 600 m³). Bij de FAB-woning is een bijgebouw van 75 m² toegestaan. Door de gewenste verdeling van de m² over alle bijgebouwen in het plangebied, voorziet het plan een nieuwbouw van een bijgebouw 75m² bij de bestaande woning en een bijgebouw van maximaal 60m² bij de nieuwe woning.

Het voorliggende plan komt niet geheel overeen met de één-erf-gedachte, zoals verwoord in het FAB-beleid. Technisch gezien is voorliggend initiatief een FAB-plan. Gezien de bijzondere ligging in het rijksbeschermd gebied van landgoed 't Joppe, weegt de cultuurhistorische waarde en structuur in en rond het plangebied bijzonder mee. De voorkeur heeft dan ook het behoud en herstel hiervan. Dit betekent wel dat er deels van de erfgedachte afgeweken wordt, met oog op de cultuurhistorie. Dit in afstemming met de monumenten- en welstandscommissie en de gemeenteraad.

Door twee erven te realiseren wordt de nieuwe woning aan het zicht onttrokken, kan het water worden hersteld en kan de noordoostelijke laan worden doorgetrokken en voorzien worden van laanbomen. Er wordt op deze manier niet gebouwd in de zichtlijnen en de oorspronkelijke laan krijgt met de vrij te leggen watergang wederom een prominente plek op het erf. Ook vanuit een duurzaam economische waarde heeft deze optie de voorkeur, met een vrije ligging van beide woningen op het historische erf.

De landschappelijke inpassing bestaat vooral uit het herstel van de historische grenzen van het erf (sloten) en nieuwe landschapselementen aan de randen (struweel, poel en bosrand). Op deze manier wordt rekening gehouden met de verankering van het erf in het landschap door de oriëntatie van gebouwen, de erfbeplanting en de ontsluiting. De voorgestelde landschappelijke inpassing heeft naast het cultuurhistorisch oogpunt ook als uitgangspunt om tegelijk positief ecologisch effect aan de GO toe te voegen. Bovendien sluit de herbestemming van het perceel aan bij het doel van het functieveranderingsbeleid om de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland te verbeteren.

In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2.2 van deze plantoelichting, evenals het inrichtingsplan en bijbehorende beplantingsplan dat als bijlage 3 bij de regels van voorliggend bestemmingsplan is gevoegd.

3.4.3 Nota parkeernormen 2020

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft:

- nieuwbouw;
- verbouw/uitbreiding;
- wijziging van functies.

In deze nota zijn parkeernormen voor diverse functies vastgelegd, waarbij de toe te passen parkeernorm ook afhankelijk is van het gebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Zo wordt er in eerste instantie onderscheid gemaakt in gebieden binnen- en buiten de bebouwde kom. Daarnaast wordt voor een aantal kernen binnen de gemeente een extra nuancering aangebracht, waarbij het centrum en kwetsbare gebieden worden aangeduid.

Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

De gemeente Lochem heeft haar parkeerbeleid tevens in het bestemmingplan 'Parapluplan Parkeren' verwoord.

Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in het slopen van de stal en wagenloods en het realiseren van een nieuwe woning met bijgebouwen. Ook zal een bestaande bedrijfswoning bestemd worden als woning. Er wordt dus 1 woning toegevoegd op het perceel. Momenteel is er voldoende parkeergelegenheid op het perceel aanwezig. In de nieuwe situatie zal dit niet veranderen.

4 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.2 GELUID

4.2.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 2 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 58 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden.

Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Eikeboomlaan 2 voor twee (burger)woningen mogelijk. Deze worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object.

De nieuwe woningen zijn nieuwe geluidgevoelige objecten en dienen op basis van artikel 76 lid 3 van de Wgh getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh. De nieuw te bouwen woningen liggen op ca. 300 meter van de Joppelaan en dus buiten de zone van deze weg, aangezien de Joppelaan ter plaatste van het plangebied een zone van 250 meter heeft.

Verder liggen de te realiseren woningen op ca. 160 meter van de Eikeboomlaan. Deze weg heeft op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een zone van 250 meter. Gezien de beperkte verkeersintensiteit op de Eikeboomlaan (deels onverhard en dus ongeschikt voor hoge verkeersintensiteit) ter hoogte van het plangebied en de maximumsnelheid van 60 km/uur wordt ervan uitgegaan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen niet overschreden zal worden. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaaï wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor het plan.

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/m³.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan heeft tot doel om een bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning te bestemmen en één nieuwe woning mogelijk te maken. Het plan draagt daardoor 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project.

Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

4.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het plan.

4.4 GEUR

4.4.1 Beleid en regelgeving

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 3.

		concentratie- gebied	niet-concentratie- gebied	afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
binnen bebouwde kom	diercategorieën rgv	max. 3 oue/m ³	max. 2 oue/m ³	min. 50 m
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
buiten bebouwde kom	diercategorieën rgv	max. 14 oue/m ³	max. 8 oue/m ³	min. 25 m
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel 3 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

4.4.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt het gebruik op het perceel Eikeboomlaan 2 voor twee woningen mogelijk, waarvan één nieuwe woning gerealiseerd wordt. Deze worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen buiten de bebouwde kom.

Ter plaatse van het perceel Eikeboomlaan 2 is sprake van een extensiveringsgebied en in de omgeving van het plangebied liggen, voor het aspect geur, geen relevante agrarische bouwvlakken. Het dichtsbij zijnde bedrijf ligt op een afstand van ruim 1km. Tevens is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de extra woningen.

4.4.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geur voor het plan.

4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.5.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'

(2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

4.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt in totaal twee (burger)woningen op het perceel Eikeboomlaan 2 mogelijk. Wonen is een milieugevoelige functie.

Op ca. 280 meter ten oosten van het plangebied ligt een gemengde bestemming met een maximale richtafstand van 30 meter. Ten noordwesten van het plangebied ligt een ambachtelijk bedrijf met wederom een maximale richtafstand van 30 meter. Aan beide wordt voldaan. Op ca. 240 meter ten westen van het plangebied is een intensieve kwekerij gelegen met een maximale richtafstand van 100 meter. Ook hieraan wordt voldaan. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor het mogelijk maken van de woningen.

4.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het plan.

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Beleid en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen.

Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt. Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een

aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Wettelijk kader

Het wettelijk met betrekking tot externe veiligheid is vastgelegd in diverse regelingen en besluiten.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaires alsof deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

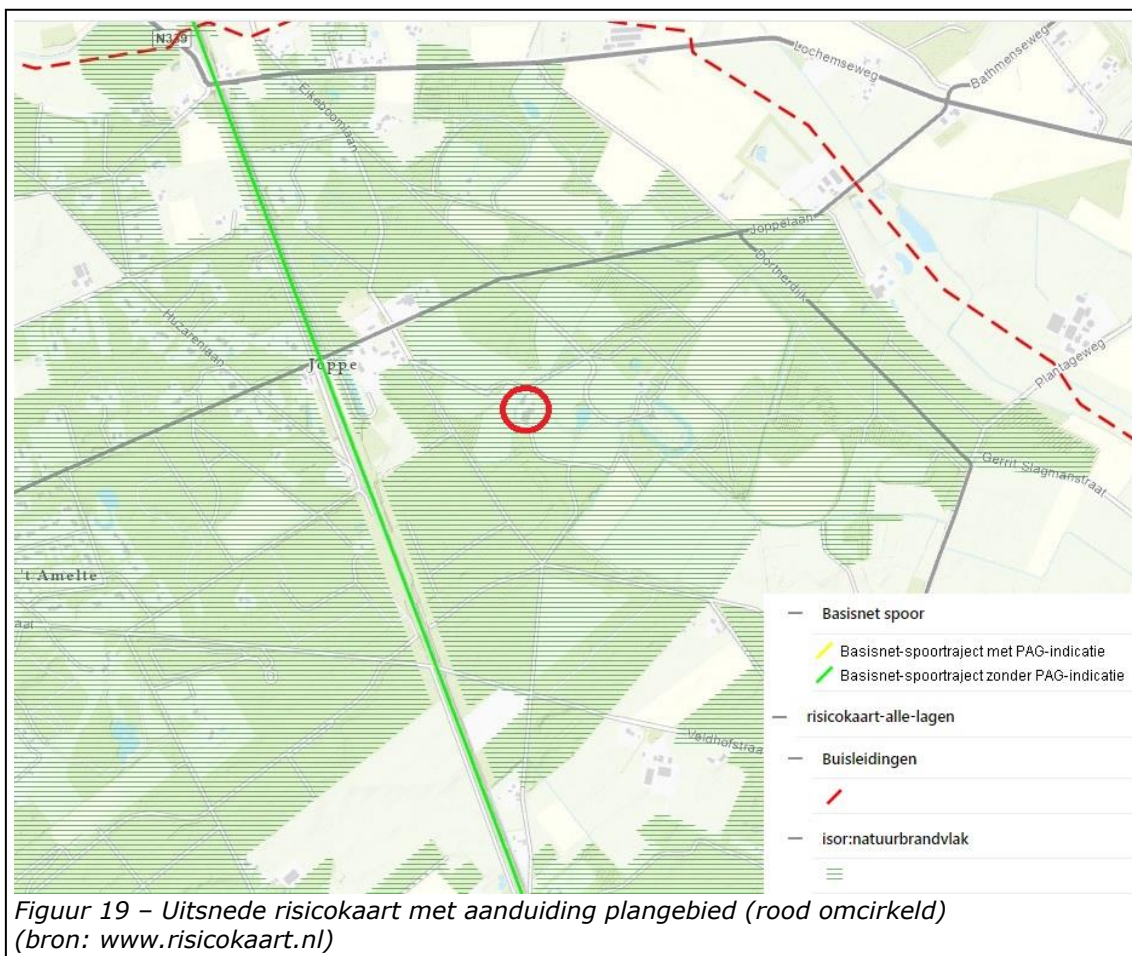
- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 18 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.



Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg of water aanwezig.

Op circa 350m ten westen van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Zutphen Twentekanaal aansl. – Deventer Oost. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en valt daarmee binnen de werkingssfeer van het Bevt. Conform de regeling Basisnet vindt er transport van brandbare stoffen (categorie A en C3) als (zeer) toxische stoffen (categorie B2, D3 en D4) plaats. Het invloedsgebied van de spoorlijn wordt bepaald door het vervoer van zeer toxische vloeistoffen (stofcategorie D4).⁴ Deze bedraagt meer dan 4 kilometer en valt daarmee over het plangebied. Dit betekent dat de spoorlijn relevant is vanuit het oogpunt het plangebied.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van de spoorlijn is vastgesteld in de Regeling Basisnet. Deze bedraagt 0 meter en daarmee voldoet het plan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan.

⁴ Bron: Regeling basisnet

Plasbrandaandachtsgebied

Conform de Regeling basisnet heeft dit spoorlijnen geen plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

Groepsrisico

Het plangebied bevindt zich op meer dan 200 meter van het spoortraject. Conform artikel 8 van het Bevt betekent dit dat het groepsrisico niet van toepassing is. Er dient enkel inzicht gegeven te worden in de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

Mogelijkheden rampenbestrijding en zelfredzaamheid

De mogelijkheden van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de maatgevende scenario's die zich voor kunnen doen bij een incident. Voor het voor het spoor een toxische wolk.

Toxische wolk

Een giftige plas ontstaat doordat de tank van de ketelwagen openscheurt na bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor stroomt een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uit. De stof verspreidt zich over het spoorbed, dampt uit en vormt een toxische wolk. De wolk verspreidt zich met de wind mee.

Bij een toxische wolk wordt door de brandweer zoveel mogelijk vanaf de bovenwindse zijde opgetreden. Bij het vrijkomen van giftige stoffen zal de brandweer zich richten op verdunnen van een mogelijke gifwolk door het inzetten van een waterscherm of het voorkomen van het uitdampen giftige vloeistoffen door het inzetten van schuimvormend middel.

Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk. Voor personen binnen is het advies binnen blijven en naar hoogste bouwlaag met een vlak plafond te gaan. Ramen en deuren sluiten en ventilatie uitzetten.

Kijkend naar de functie van de beoogde ontwikkeling (wonen) wordt aangenomen dat de aanwezigen voldoende zelfredzaam zijn. Vanaf de locatie kan in meerdere richtingen gevlucht worden. De zelfredzaamheid van de burgers binnen de gemeente Lochem kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren verder geïnvesteerd. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken (zie: <http://www.crisis.nl/nl-alert>).

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied en in de omgeving daarvan geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde gasleiding ligt ruim 1 km van het plangebied vandaan.

4.6.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.7 BODEM

4.7.1 *Beleid en regelgeving*

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde 'spoed- of risicolocaties').

4.7.2 *Bodem in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Wonen betreft een (milieuhygiënisch) gevoelige functie. Door Econsultancy is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd aan de bijlage⁵ (eindrapportage 15 juni 2022). Verder is er een apart onderzoek uitgevoerd naar de samenstelling en fundatie van de asfaltverharding op het bestaande boerenerf (rapportage 16 juni 2022). Ook dit onderzoek is opgenomen in de bijlage⁶.

Uit het vooronderzoek concludeert Econsultancy dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op het de locatie kan zijn. Van atmosferische depositie is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden. Op aangeven van de opdrachtgever maakt PFAS geen deel uit van onderhavig onderzoek.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot matig gleyhoudend. De bovengrond is plaatselijk zwak baksteenhoudend. Verder is de bovengrond plaatselijk zwak leisteen-, plastic-, slak-, asfalt- en/of kolengruishoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de werkzaamheden zijn er zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Bij een deellocatie die onderzocht is, is sprake van een sterke verontreiniging met asbest. Uit onderzoek van LieveenseCSO (onderzoek vereenvoudiging aanpak toplaag onder geërodeerde asbestdaken, documentcode 16J069.RAP001. CB.CL, 27 maart 2017) blijkt dat een dergelijke verontreiniging zich veelal beperkt tot een diepte van 10 centimeter en tot een halve meter aan weerszijden van de dakrand of het lekkagepunt. Het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem, om hiermee de omvang van de verontreiniging in beeld te krijgen, wordt derhalve niet

⁵ Econsultancy. *Verkennd bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem Eikeboomlaan 2 te Joppe (Gld)* (rapportnummer. 17016.001, D2), 15 juni 2022

⁶ Econsultancy. *Rapportage asfalt- en fundatieonderzoek Eikeboomlaan 2 te Joppe*, (rapportnummer: 17016.003, D1), 16 juni 2022

zinnig geacht. Mogelijk is een integrale aanpak mogelijk om de toplaag van de bodem tegelijkertijd te saneren met de verwijdering van de asbestdaken (gelijktijdig met de sloop van de bebouwing). Voor het ontgraven en afvoeren van de (sterk verontreinigde) toplaag is door Econsultancy een Plan van aanpak opgesteld. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie, met uitzondering van de werkzaamheden ter plaatse van de inspoelzone bij de voertuigberging, behoeven ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

In het kader van de nieuwbouw en bestemmingsplanwijziging kan gesteld worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bij ongewijzigd gebruik niet tot gebruiksbeperkingen of gezondheidsrisico's zal leiden. Ook bij het aanvragen van een bouwvergunning in de nabije toekomst zullen, met het huidige beleid en de huidige normen, de aangetoonde verontreinigingen geen bezwaar vormen. Derhalve bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, volgens Econsultancy, geen belemmeringen voor de nieuwbouw en bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

In het asfalt en fundatieonderzoek dat het overige deel van het erf heeft onderzocht (rapport 17019.003, 16 juni 2022), is de teerhoudendheid van het asfalt bepaald en is het puin indicatief op asbest onderzocht. Hieruit volgt geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. Het asbest gehalte in de mengmonsters zijn zodanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

Het is wel vastgesteld dat het asfalt teerhoudend ($\pm 325 \text{ m}^2$ en 76,8 ton) is. Het advies is bij de sloop van de verharding het teerhoudende asfalt af te voeren naar een erkende verwerker.

4.7.3 Conclusie

In de grond en in het grondwater bij de bovengrondse dieseltank zijn geen verhoogde gehalten met olie aangetoond. Ter plaatse van de druppelzones zijn geen asbestconcentraties aangetoond boven de norm voor nader onderzoek. Een nader (asbest)onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Wel zijn er op het terrein licht verhoogde concentraties met barium en koper in het grondwater gevonden. Dit staat het plan niet in de weg. Het advies uit het onderzoek luidt dat ervan uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik met woon- en erf functie.

4.8 WATER

4.8.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg

mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

In de gemeente Lochem is het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk voor het waterbeheer.

4.8.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

De opdracht is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het

voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een tweede, nieuwe (burger)woning beoogd. Daarbij zullen de bestaande (voormalig) agrarische bijgebouwen worden gesloopt en vervangen door een nieuwe woning met een bijgebouw. Het verharde oppervlak op het perceel zal daardoor netto afnemen. Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap derhalve niet nodig.

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning. Derhalve zijn er voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Het gebied ligt ook niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ en/of waterbergingsgebied.

Er zullen door het uitvoeren van de landschappelijke inpassing oude historische watergangen worden hersteld. Het wateroppervlak en -berging wordt in het plangebied dus vergroot. De bestaande watergangen blijven ongewijzigd.

Het huishoudelijk afvalwater vanaf het perceel zal, na realisering van de nieuwe vrijstaande woning, naar verwachting zeer beperkt toenemen. Voor de afvoer daarvan zal de nieuwe woning op het bestaande aanwezige rioleringssysteem worden aangesloten. Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. De locatie ligt immers in een gebied waar de grondwaterstand en bodemsamenstelling geschikt zijn om het hemelwater dat neerkomt op de bebouwing te kunnen infiltreren. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot matig gleyhoudend.

Bij de infiltratie van hemelwater in de bodem is het wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen te worden vermeden.

Nadere toetsing aan de wetgeving is derhalve niet van toepassing. Voor de volledigheid zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt in bijgaande watertoetstabel.

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Tabel 4 - Watertoetstabel

4.8.4 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal

beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

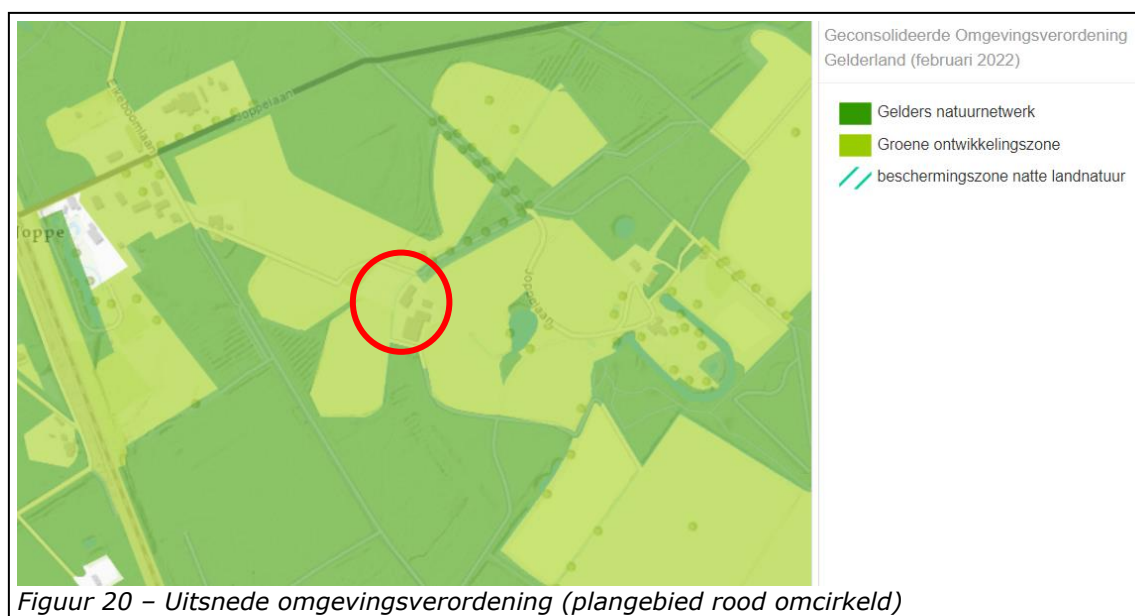
4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van het voorliggende plan is door ecologisch adviesbureau EcoTierra een natuurtoets in de vorm van een quickscan⁷ uitgevoerd, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 29 april 2021 plaatsgevonden. Het rapport is integraal als 0 bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven. Verder is er specifiek naar de versterkingsopgave van de GO gekeken. Hiervoor wordt verwezen naar de het inpassings- en beplantingsplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen, als ook naar de tabellen voor de Go-versterking.

Gebiedsbescherming

Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied is niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Wel maakt het plangebied onderdeel uit van de Groene Ontwikkelingszone (GO), deelgebied 33, 't Joppe.



De verwachting is dat de genoemde kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het deelgebied niet zullen worden geschaad door de beoogde ingreep. De kernkwaliteiten zijn:

- kleinschalig mozaïeklandschap met enkele landgoederen met bos en veel verspreide bebouwing;

⁷ EcoTierra – Ecologisch Adviesbureau 'Q2021.058- Quickscan flora en fauna Eikeboomlaan 2 te Joppe', 7 juni 2021

- vooral van belang voor dieren en planten van bossen, bosranden en cultuurlandschappen;
- leefgebied das;
- leefgebied steenuil;
- leefgebied kamsalamander en knoflookpad;
- kleinschalig overgangsgebied naar het IJsseldal met veel kleine landschapselementen.

De ontwikkelingsdoelen voor natuur en landschap (GO) zijn:

- ontwikkelen van soortenrijkere bossen met meer natuurlijke structuur en samenstelling;
- ontwikkelen bosranden;
- ontwikkelen schrale graslanden en ruigtes;
- versterken leefgebied knoflookpad.

Voorliggend plan betreft een FAB-ontwikkeling. Onderdeel hiervan is altijd de sloop van overtollige agrarische opstallen, als ook een landschappelijk inpassingsplan/inrichtingsplan en beplantingsplan. Ook in voorliggend plan zal zoals in hoofdstuk 3 beschreven de nieuwe ontwikkeling landschappelijk ingepast worden. Deze inpassing is door de bijzonderheden van het plangebied niet alleen gericht op landschap, maar ook op cultuurhistorie. Door het herstel en terugbrengen van historische landschapselementen zoals watergangen, boomgaarden, solitaire bomen en laandelen worden ook de ontwikkelingsdoelen en kernkwaliteiten van het gebied vooruitgebracht. Door het verder toevoegen bloemenweides oftewel extensief gebruikt grasland, een struweel, een poel en een stuk boszoom, uilenkasten en takkenrillen, zal het gebied aantrekkelijker worden voor amfibieën (mogelijk kamsalamander) en soorten als steenuil. Deze soorten worden vermeld in de ontwikkelingsdoelen van het deelgebied. Het bijhorende beplantingsplan⁸ vervult in het kader van dit bestemmingsplan een rol als versterkingsplan GO.

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen naast/ nabij een Natura2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Rijntakken' en ligt op ca. 2.900 meter afstand. Er zal derhalve geen rechtstreekse aantasting (veroorzaakt door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting (door bijvoorbeeld verdroging) plaatsvinden op soorten die voor omliggende Natura 2000-gebieden zijn aangewezen. Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag is niet noodzakelijk.

➔ Stikstofdepositie (AERIUS berekening)

Ten behoeve van het plan zijn door mRO⁹ stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd. De notitie met de uitgangspunten en berekeningsresultaten is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit de berekeningen blijkt dat het plan, zowel in de bouwfase als de gebruiksfase, niet leidt tot een toename aan stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. Het bestemmingsplan heeft daarmee geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet daarmee aan de Wet natuurbescherming. Er geldt ook geen vergunningplicht ten aanzien van het aspect stikstof.

⁸ Bijlage 5 Inrichtings- en Beplantingsplan Eikeboomlaan 2 Joppe, mRO, juni 2022

⁹ mRO, 'Notitie stikstofdepositieberekening Eikeboomlaan 2 Joppe', 12 januari 2023

Houtopstanden

Er wordt in het kader van de voorgenomen ingrepen als het niet te vermijden is maximaal één boom gekapt. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wet natuurbescherming is derhalve niet van toepassing.

Soortbescherming

Flora

Er zijn tijdens het veldbezoek als ook bij het bronnenonderzoek geen beschermde flora soorten aangetroffen. Voor deze soortgroep zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten. De geplande werkzaamheden mogen geen broedgevallen significant verstoren.

Vogels

Er zijn roestplekken van een kerkuil. Er zijn weinig geschikte plekken voor een nest aangetroffen, maar de aanwezigheid van een nestlocatie is niet geheel uit te sluiten. De ingrepen hebben tot gevolg dat de roestplekken en mogelijk een nestlocatie van de kerkuil verloren gaan door de beoogde ingrepen. Dit is niet toegestaan bij de Wet Natuurbescherming.

Om vast te stellen of de kerkuil de locatie ook gebruikt om te broeden, dit is een zwaardere functie van de opstal dan een roestplek, heeft er een nader onderzoek naar kerkuil plaats gevonden. Dit is op basis van het Kennisdocument Kerkuil (BIJ12) gebeurd door de Vogelwerkgroep Noordwest-Achterhoek. Op 13 mei 2021 is door deze werkgroep een veldbezoek uitgevoerd. Tijdens dit bezoek is wederom een roestende kerkuil aangetroffen, maar geen nestlocatie. Het sterke vermoeden van de werkgroep is dan ook dat het hier om een roestplek gaat.

Als mitigerende maatregelen zijn nieuwe roestplekken gecreëerd. Door de Vogelwerkgroep zijn op in de nok van de boerderij de kerkuilenkast geplaatst (oktober 2021) en is er een uilenkast op een geschikte plek in een boom opgehangen (december 2021). Dit zijn effectief gebleken mitigerende maatregelen. De maatregelen zijn ruim voor de sloop van de opstallen aangebracht, zodat de aanwezige kerkuil genoeg tijd heeft om de nieuwe roestplek (nestlocatie) te ontdekken.

De sloop-, bouw- en rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden (broedseizoen loopt globaal van maart tot en met juli/ augustus, afhankelijk van soort en weersomstandigheden). Het gaat erom of een broedgeval wordt verstoord of niet. Indien dit niet mogelijk is, dient er voorafgaande aan de werkzaamheden vastgesteld te zijn dat er geen broedgevallen aanwezig zijn. Broedgevallen van dergelijke soorten mogen voorkomen worden door bijvoorbeeld groenstructuren buiten het broedseizoen te rooien en opstallen te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen vastgesteld binnen het plangebied. Er zullen door de ingreep geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes verloren gaan.

Amfibieën, reptielen en vissen

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen. De aan te leggen amfibieënpool dient vrij te blijven van vis. Ook dient de pool specifiek ingericht te worden voor amfibieën. Er zullen onder andere diepere en ondiepere delen moeten zijn en een zongedeelte aan de noordzijde. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze soortgroepen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn geen negatieve effecten te verwachten op beschermde soorten en gebieden, indien de mitigerende maatregelen worden opgevolgd. Hiermee vormt het aspect ecologie geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

Te allen tijde geldt dat tijdens de uitvoering van werkzaamheden, uitvoering moet worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.10 ARCHEOLOGIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 2021.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de gemeente Lochem voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologische waarden meer worden verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn drie categorieën uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten:

- Categorie 5;
- Categorie 6;
- Categorie 7.

De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek)

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van minder veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000m² én als de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 7: Lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities). Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een

oppervlakte groter dan 2.500m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Advies Econsultancy

Door het adviesbureau Econsultancy is in opdracht van de initiatiefnemer een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek¹⁰ uitgevoerd.

Hieruit blijkt dat in de zone rond het oorspronkelijke erf een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf het 17^{de} eeuw geldt. Het betreft hier sporen van erfinrichting, greppels, waterkuilen e.d., evenals funderingsresten. In het overige deel, dat in gebruik was als heide en weiland, worden geen archeologische resten uit de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd verwacht. Archeologische sporen (uitgezonderd diepe paalsporen en waterputten) worden direct beneden het maaiveld, in de eerste 30cm verwacht.

Tijdens het veldonderzoek zijn op verschillende plekken boringen verricht. Aangezien het vermoeden dat reeds 0,4 à 1,5 m van het oorspronkelijke dekzand verstoord is, en gezien de ligging in een verspoelde dekzandvlakte, worden geen archeologische resten van voor de aanleg van het landgoed in de 17^e eeuw verwacht. Resten vanaf de 17^e eeuw zullen vooral bestaan uit restanten van sloten die rond het landgoed 't Joppe zijn aangelegd. Op basis van het booronderzoek kunnen dergelijke resten vanaf 1,0 m -mv voorkomen. Resten van voormalige bebouwing uit de 19^e eeuw zijn naar verwachting deels verstoord als gevolg van de aanleg van de huidige bebouwing, maar resten van funderingen kunnen niet uitgesloten worden.

De te slopen stallen liggen deels ter plaatse van de voormalige sloten rondom het landgoed en deels op de locatie waar in het begin van de 19^e eeuw een gebouw stond. Geadviseerd wordt om bij de sloop in deze zones niet dieper te graven dan de huidige funderingen (zie figuur 21). Wanneer bij de sloop dieper dan de huidige funderingen gegraven wordt, wordt geadviseerd om in het kader hiervan in een opgraving, variant archeologische begeleiding te voorzien. Hierbij begeleidt de archeoloog de civieltechnische graafwerkzaamheden waarbij archeologische waarden bij het aantreffen direct geborgen worden en daarmee ex-situ worden behouden. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van eisen¹¹ te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen (opgenomen als bijlage).

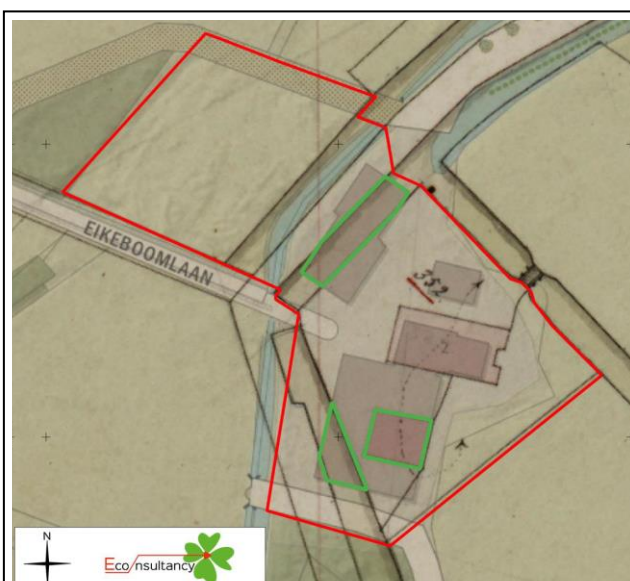
Het te realiseren schuurtje in het zuidoosten van het plangebied overlapt deels met de locatie waar in het begin van de 19^e eeuw een gebouw stond. Deze zone bevindt zich geheel binnen het bouwvlak van de bestaande ligboxenstal, waar de bodem reeds tot circa 1,2 m -mv verstoord is. Geadviseerd wordt om bij de bouw van het schuurtje op deze locatie niet dieper te graven dan de funderingen van de huidige ligboxenstal. Indien toch dieper gegraven zal worden, wordt geadviseerd om tijdens de graafwerkzaamheden eveneens te voorzien in een PvE: opgraving – variant archeologische begeleiding.

¹⁰ Econsultancy, archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Eikeboomlaan 2 Joppe, rapportnummer: 17016.002, september 2021

¹¹ PvE: Opgraven-Variant archeologische begeleiding, Eikeboomlaan 2 Joppe, Econsultancy

Voor het noordwesten van het plangebied, waar een woning en bijgebouw gerealiseerd zullen worden, geldt een lage archeologische verwachting op basis van het bureau- en booronderzoek. Gezien het bovenstaande wordt geadviseerd om in het kader van de geplande nieuwbouw in dit deel van het plangebied geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).



Figuur 21 – advies kaart Econsultancy (plangebied rood) groen de gebieden waar archeologische begeleiding geadviseerd wordt bij ingrepen dieper dan het huidige fundament (bron: archeologisch bureau- en booronderzoek)

Advies Regioarcheoloog¹²

Op basis van het archeologisch onderzoek heeft de Regioarcheoloog een vervolg advies uitgebracht.

In het plangebied is nog steeds sprake van een hoge archeologische verwachting voor de Nieuwe Tijd, gekoppeld aan landgoed 't Joppe en een 19e-eeuws erf. Mede gelet op het beperkte oppervlak van de advieszones en het feit dat deze zones momenteel bebouwd zijn is een archeologische begeleiding van de verdere bodemingrepen binnen het bouwvlak een geijkte onderzoeksmethode. Dat houdt in dat zowel de ondergrondse sloop van de panden ter hoogte van de drie advieszones, alsook nieuwbouw aldaar, plaats dient te vinden onder archeologische begeleiding.

Om de archeologische begeleiding te kunnen uitvoeren is een Programma van Eisen (PvE) nodig, dat door een archeologische uitvoerder dient te worden opgesteld en voorafgaand aan het veldwerk dient te worden goedgekeurd door de gemeente Lochem. Het goedgekeurde PvE dient als bijlage bij het nieuwe bestemmingsplan

¹² JOP Eikeboomlaan 2 selectiebesluit na BO en IVO-02

gevoegd te worden. De drie advieszones dienen in het plangebied een passende dubbelbestemming te krijgen, zonder vrijstellingsgrenzen. De verplichting tot uitvoering van de archeologische begeleiding dient te worden opgenomen als voorwaarde in de toekomstige omgevingsvergunning. Totdat het plangebied is vrijgegeven voor wat betreft archeologie mogen er geen verdere bodemingrepen plaatsvinden.

Afweging en vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5, 6 en 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 250m² (Waarde-Archeologie 5) 1.000m² (Waarde-Archeologie 6) of 2.500m² (Waarde-Archeologie 7) archeologisch onderzoek benodigd is.

De nieuwbouw van de vrijstaande woning, zoals ook de nieuwe bijgebouwen, vindt plaats binnen Categorie 6 en 7. De grens voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 30 cm ligt hier bij een oppervlak van 1.000m²/2500m². De nieuwe bebouwing blijft ver onder de ter plaatse geldende drempelwaarde van 1.000 m² dus ook beneden de drempel van 2500m².

De drie gebieden aangewezen door Econsultancy (figuur 21) zullen de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' krijgen. Deze dubbelbestemming moet zekerstellen, dat in deze gebieden eventuele bodemingrepen volgens het vervolgadvis van de regioarcheoloog uitgevoerd worden. Er is geen vrijstellingsgrens opgenomen.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt van het feit dat de dubbelbestemming waarborgt dat bij toekomstige bodemingrepen van meer dan 1.000m² of 2.500m² én die dieper gaan dan 30 cm, alsnog eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden. Als bij het graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 en 5.11.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan, mits de adviezen gevolgd worden.

Het Programma van Eisen: opgraven – variant archeologische begeleiding is inmiddels opgesteld en goedgekeurd en wordt als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem¹³ brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.

De waardering van het historisch cultuurhistorisch landschap is gebaseerd op een beoordeling op drie criteria:

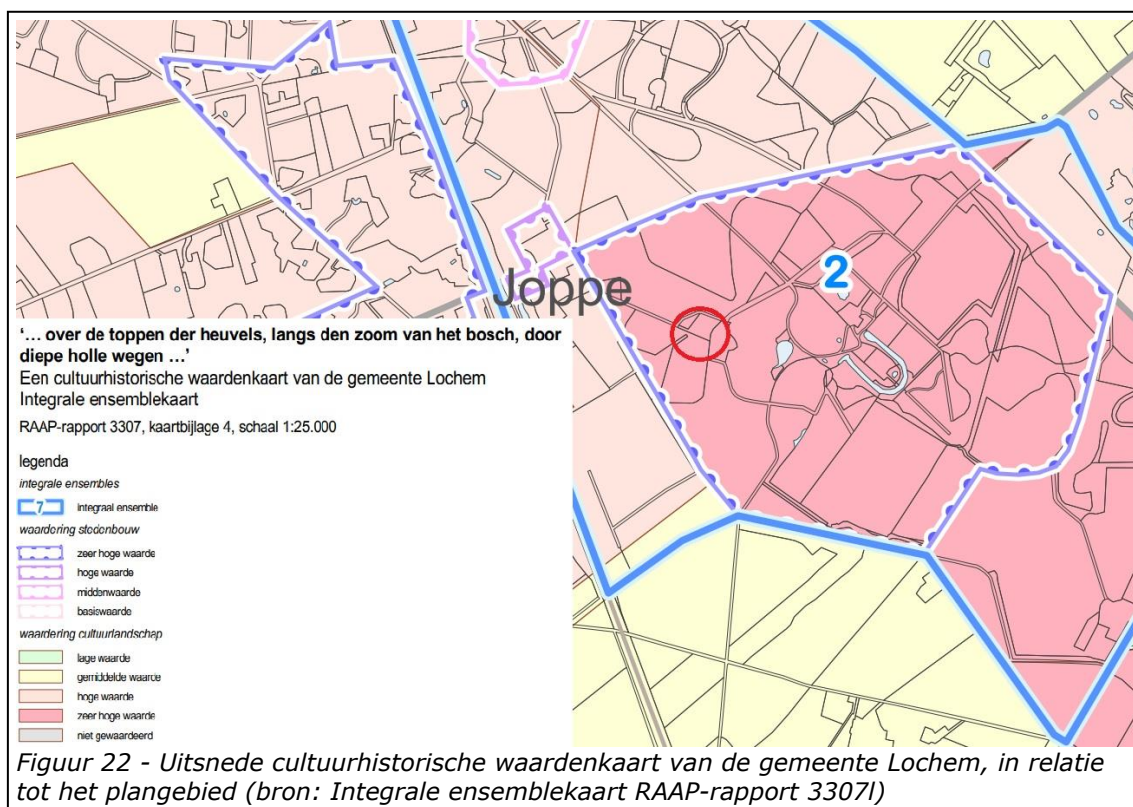
1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

De historische bouwkunst en stedenbouw vormt eveneens een belangrijke basis voor het cultureel erfgoed. Onder de historisch-bouwkundige waarden en stedenbouw wordt in Lochem het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse' gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige structuren, maar ook historisch straatmeubilair, grenspalen, herinneringsmonumenten, monumentale kunst in de openbare ruimte (dat wil zeggen: wandkunst, nagelvast verbonden met architectuur), etc. Tevens vallen beschermde stads- en dorpsgezichten, voor zover aanwezig, onder dit begrip, evenals andere bijzondere gezichten/ensembles, historische buitenplaatsen en overige gebieden.

De geïnventariseerde objecten en complexen hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve cultuurhistorische en/of ruimtelijke waarde bezitten binnen de (steden)bouwkundige geschiedenis van de gemeente Lochem en de in deze gemeente aanwezige karakteristieke gebieden.

De cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid, waaronder de planologische borging.

¹³ '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018



4.11.2 Relatie plangebied

Het plangebied is gelegen in de zone die is aangeduid met een zeer hoge waarde in het cultuurlandschap en een zeer hoge waarde voor het aspect stedenbouw. Zoals eerder al genoemd in paragrafen 2.2.1, 2.2.2 en 3.4.2 wordt er met de sloop en bouwactiviteiten rekening gehouden met de cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied. Dit is ook het geval als het gaat om de herinrichting van het plangebied en erf. Er is dan ook een inrichtingsplan opgesteld om het gebied optimaal herin te richten.

In het algemeen kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen initiatief, waarbij ook sprake is van een landschappelijke inpassing, geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden.

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten aanwezig.

4.11.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het plan.

4.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.12.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het

Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.12.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Omdat het bestemmingsplan slechts voorziet in de bouw van één nieuwe (extra) vrijstaande woning op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Eikeboomlaan 2 te Joppe (in combinatie met een nieuw gezamenlijk bijgebouw), wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van onder andere een eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

Dit geldt dus ook zonder meer voor het plangebied, aangezien het totaal aantal vierkante meters bebouwing op het perceel juist afneemt. Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

4.12.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure nodig.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak van Eikeboomlaan 2 behoorden, maar die nog onbebouwd zijn en niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfunctie (incl. erf en tuin), alsook de gronden buiten het bouwvlak die in de huidige situatie al agrarisch bestemd zijn. Deze gronden zullen een agrarisch gebruik (in de vorm van weiland en extensief grasland) behouden.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is de aanduiding 'overige zone - landschapstype bos en landgoederenlandschap' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduiding komt terug in het vergunningenstelsel.

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend weilanden. Daarom zijn binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 4 Wonen - FAB

Het deel van het perceel Eikeboomlaan 2 dat gebruikt zal gaan worden voor de woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen - FAB' gekregen. Dit betreft dus de gronden waarop de voormalige bedrijfswoning is gesitueerd, de nieuwe vrijstaande woning wordt beoogd, alsmede de direct daaromheen gelegen gronden die tot het erf/tuin gaan behoren. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen na functiewijziging van de agrarische bebouwing, waarbij specifieke bouwregels zijn opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige agrarische bedrijfswoning en de nieuw te bouwen woning.

Voor de voormalige bedrijfswoning (Eikeboomlaan 2) is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen. Ter plaatse is één woning toegestaan, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 4,5 en 10 meter. Bij de bestaande woning is een bestaand bijgebouw toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand bijgebouw' waarbij oppervlakte van het bestaande bijgebouw (90m²) als maatgevend geldt. Bij de bestaande woning is eveneens een nieuw bijgebouw toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuw bijgebouw', waarbij voor de maatvoering een maximum oppervlak van 75m² geldt. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 6 meter.

Voor de nieuwe FAB-woning is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw' op de verbeelding opgenomen. Ook hier is één woning toegestaan. De inhoud van de woning mag niet meer zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9

meter. Bij deze woning mag maximaal 60m² aan bijgebouwen gebouwd worden. Om te bewerkstelligen dat deze geclusterd worden bij de woning, mogen bijgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw' gebouwd worden. Er zijn alleen aangebouwde bijgebouwen toegestaan. Bijgebouwen mogen ook inpandig (dus in het hoofdgebouw met de woning) worden gerealiseerd. Daarvoor is in de regels een uitzondering opgenomen op de hoofdregel die in de begripsbepalingen is opgenomen dat bijgebouwen vrijstaande of aangebouwde gebouwen betreffen en in bouwkundig opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 6 meter, uitgezonderd inpandige bijgebouwen, waarvan de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw (woning).

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruiken van de nieuwe woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw' overeenkomstig de bestemming alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning gerealiseerd te zijn. Het doen van een gereedmelding is een verplichting (op grond van artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit) die gekoppeld is aan een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

De voor Waarde-Archeologie aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting in verband met de oorspronkelijke inrichting van het landgoed. Deze bestemming is opgenomen voor de drie zones waar in verband met de uitkomsten van het verrichte archeologisch onderzoek nader onderzoek moet plaatsvinden in de vorm van een opgraving, variant archeologische begeleiding. Zie paragraaf 4.10. De bestemming waarborgt dat bodemingrepen niet kunnen plaatsvinden zonder nader archeologisch onderzoek conform het advies in paragraaf 4.10.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

De voor Waarde-Archeologie 5 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan

dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

Artikel 7 Waarde - Archeologie 6

De voor Waarde-Archeologie 6 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelmatige archeologische verwachting.

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 6' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 5', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 6' een oppervlaktegrens geldt van 1.000 m².

Artikel 8 Waarde - Archeologie 7

De voor 'Waarde-Archeologie 7' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 5', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' een oppervlaktegrens geldt van 2.500m².

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is aan het plangebied toegekend omdat dit deel uitmaakt van een landgoed. Gronden met de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn bestemd voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van landgoederen (die bestaat uit de samenhang van een economische productie-eenheid in de vorm van een landhuis en boerderijen, omringend parkbos, lanen, paden, watergangen en waterpartijen, agrarische productiegronden en (productie)bos), cultuur- en natuureducatie, kleinschalige nevenactiviteiten en extensief recreatief medegebruik.

Enerzijds heeft deze dubbelbestemming een beschermingsfunctie. De bescherming geschiedt middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Voor werken en werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden van het landgoed zouden kunnen schaden, zoals het dempen van watergangen of het egaliseren van gronden, geldt een vergunningplicht. Een vergunning kan alleen worden verleend als de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn werken en werkzaamheden die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend of die reeds moeten worden gemeld in het kader van de Wet natuurbescherming onderdeel houtopstanden.

Anderzijds heeft de dubbelbestemming een stimuleringsfunctie op basis van de gedachte 'behoud door ontwikkeling'. Op grond van de dubbelbestemming kunnen voorzieningen worden aangebracht in verband met de bijzondere cultuurhistorische waarden, zoals bewegwijzering, informatieborden, picknicktafels e.d. Daarnaast zijn met afwijking een aantal kleinschalige cultuurhistorische activiteiten toegestaan zoals ambachtelijke bedrijvigheid, bed&breakfast, cultuur& natuureducatie, kleinschalige dagrecreatie en horeca, souvenirwinkeltjes en verhuur van kano's, fietsen, paarden enz. Die opsomming is niet limitatief. Er kan ook een afwijking worden verleend voor activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijktens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In dit artikel is onder meer een regeling opgenomen voor bestaande en afwijkende maatvoeringen, waarmee geregeld is dat deze, wanneer met vergunning gerealiseerd, als uitgangspunt dienen bij nieuwe aanvragen indien deze maatvoeringen afwijken van de maatvoeringen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Ook is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduiding 'overige zone – landschapstype bos en landgoederenlandschap'.

Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduiding is ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en is vooral van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden als onderdeel van de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

Artikel 15 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Het voorzien in de juiste en voldoende parkeervoorzieningen is een voorwaardelijke verplichting. Er wordt getoetst op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksactiviteit wordt aangevraagd. Ook daarna moet worden voorzien in de juiste instandhouding van de voorzieningen. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat er met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen kan worden optreden als blijkt dat niet aan de verplichting wordt voldaan.

De regeling bevat een verwijzing naar de Nota Parkeernormen van de gemeente Lochem. In het parkeerbeleid worden vier gebiedstypen onderscheiden (centrum, regulier gebied, kwetsbaar gebied, buitengebied) waarvoor verschillende parkeernormen gelden.

Tevens is een regeling opgenomen dat, indien de bestemming of het gebruik daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in voldoende ruimte voor laden of lossen op eigen terrein.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouw aanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 17 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan aangehaald kunnen worden.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel Eikeboomlaan 2 te Joppe naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoning zal in gebruik genomen worden als burgerwoning en er wordt één nieuwe woning gebouwd, in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel.

Deze voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal en planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de ligging, aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen specifiek vooroverleg gevoerd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vooroverlegpartners wel op de hoogte zijn gesteld met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

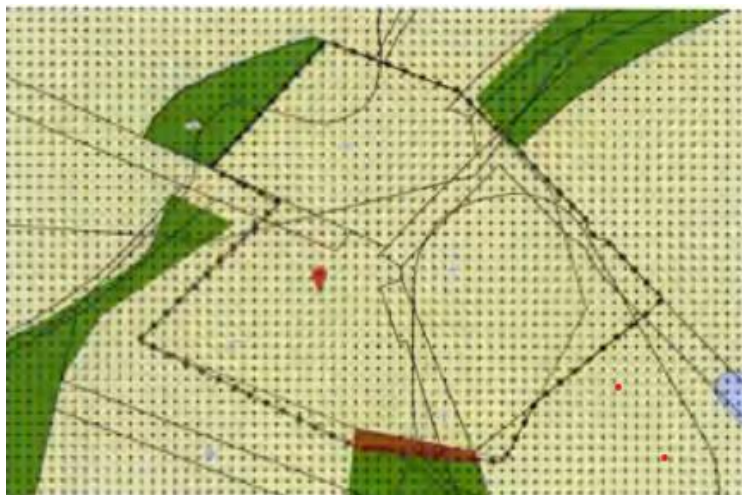
De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van

burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 20 oktober 2022 tot en met 30 november 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is afkomstig van de Natuur en Milieu Federatie Gelderland. Deze zienswijze is op 29 november 2022 ingekomen en derhalve binnen de termijn ontvangen.

Inhoud en beantwoording zienswijze

De NMFG constateert dat de bestemming 'Agrarisch' aan de zuidkant van het Bestemmingsplan, een deel van de huidige bestemming 'Bos' afsnijdt en verzoekt om de plangrens zo aan te passen dat de oorspronkelijke bosbestemming geheel intact blijft.



Antwoord gemeente:

De grens van dit bestemmingsplan zal worden aangepast zodat de plangrens aansluit op de bestemming 'Bos' in het geldende bestemmingsplan en deze bosbestemming geheel intact blijft.

6.2.3 Ambtshalve wijziging ontwerpbestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is er één ambtshalve wijziging doorgevoerd. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De notitie met uitgangspunten en berekeningsresultaten is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd. De resultaten van de berekening zijn tevens verwoord in paragraaf 4.9.2 van de toelichting.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1 VERKENNEND EN AANVULLEND BODEM- EN ASBEST ONDERZOEK, ASFALT EN FUNDATIE ONDERZOEK

BIJLAGE 2 QUICKSCAN FLORA FAUNA

BIJLAGE 3 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 4 SELECTIEBESLUIT ARCHEOLOGIE

BIJLAGE 5 PVE ARCHEOLOGIE

BIJLAGE 6 GO_TABELLEN EIKEBOOMLAAN2 JOPPE

BIJALGE 7 STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING

